



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000112735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2115245-54.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante BANCO ---, é agravado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SCHMITT CORRÊA E JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2026.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2115245-54.2025.8.26.0000

Agravante: -----

Agravado: -----

Interessada: -----

Origem: 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco

Processo principal: nº 0011226-53.2020.8.26.0405

Juiz prolator: Dr. Luís Gustavo Esteves Ferreira

29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 20.233

Ementa: Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Débito condominial. Imóvel alienado fiduciariamente. Penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante. Possibilidade. Inexistência de controvérsia quanto à natureza propter rem do débito e à impossibilidade de penhora direta do bem, cuja propriedade pertence ao credor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciário. Decisão que, embora mantenha a constrição restrita aos direitos aquisitivos, determina a sub-rogação automática do eventual arrematante no contrato de financiamento. Impossibilidade. Assunção de dívida que depende de consentimento expresso do credor, nos termos do art. 299 do Código Civil. Violação aos princípios da autonomia privada, da liberdade contratual e da segurança jurídica. Precedentes desta C. Corte. Reforma da decisão agravada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Banco** ----- contra a r. decisão proferida nos autos da fase de cumprimento de sentença instaurada por ----- em face de -----, nos seguintes termos:

“*Vistos.*

O requerimento apresentado pelo credor fiduciário fica indeferido, vez que não houve a penhora do bem, mas sim dos direitos aquisitivos da executada

2

sobre o imóvel, cuja decisão restou mantida pelo Eg. TJSP.

Embora alegue que "constrição deve, de imediato, ser levantada uma vez que recai sobre patrimônio de propriedade de terceiros, neste caso, do Banco -----, que não integra o polo passivo da presente lide", repisa-se, a penhora recaiu sobre direitos aquisitivos da executada.

Desse modo, fica indeferido o pedido de baixa da penhora determinada.

Informe o credor fiduciário o valor dos direitos aquisitivos da executada (valor pago no contrato de financiamento até a presente data), devidamente atualizado, cujos direitos serão leiloados, subrogando-se eventual arrematante destes direitos, a parte correspondente aos direitos aquisitivos sobre o contrato, bem como o financiamento perante a credora fiduciária. Intime-se.” (fl.884, autos de origem).

Essa a razão da insurgência.

Inicialmente, esclarece o agravante que o condomínio agravado obteve decisão judicial favorável (fls. 878/883) autorizando a penhora dos direitos creditórios relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 31.857 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, conforme decidido no Agravo de Instrumento nº 2227414-18.2024.8.26.0000.

Em razão dessa constrição, o agravante ingressou nos autos como terceiro interessado (fls. 133/249), por ser credor fiduciário do imóvel objeto de contrato de financiamento regularmente constituído e registrado.

Em síntese, sustenta o agravante a impossibilidade de sub-rogação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

automática do eventual arrematante no contrato de alienação fiduciária, bem como a necessidade de quitação à vista do saldo devedor, considerando que não está obrigado a contratar com quem não preenche os critérios por ele estabelecidos (fl. 03).

Assevera que *“Eventual alienação dos direitos adquiridos penhorados não tem o condão de constranger o credor fiduciário a contratar com o terceiro arrematante, para que este, sub-rogando-se nos direitos do devedor fiduciante, dê continuidade ao contrato, porquanto esta operação envolve a análise de diversos fatores, como renda e crédito, para ser aprovada ordinariamente”* (sic fl. 03).

Alega, assim, que a r. decisão agravada contrariou as normas legais vigentes, ao impor ao credor fiduciário a obrigação de celebrar contrato com eventual arrematante dos direitos do devedor fiduciante, sem sua anuência.

Aduz, ainda, a necessidade de resguardar os interesses do credor fiduciário no momento do leilão e da arrematação, requerendo que o preço da

3

arrematação não seja inferior ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, garantindo-se a quitação integral da dívida vinculada ao imóvel, cabendo ao arrematante quitar, à vista, o valor residual do financiamento, inclusive parcelas vencidas (fl. 05).

Sustenta, outrossim, deter preferência, na condição de credor fiduciário e proprietário resolúvel do bem, no levantamento de eventuais valores depositados judicialmente provenientes da arrematação (fl. 05).

Finaliza, requerendo a concessão de efeito suspensivo ao recurso e o seu provimento, *“a fim de seja reformada a r. decisão agravada, para que seja garantido a quitação da alienação junto ao credor fiduciário à vista, podendo o valor da alienação acrescido do leilão com a respectiva preferência do crédito ao credor fiduciário.”* (sic fl. 09).

Recurso tempestivo (fl.886, autos de origem) e preparado (fls. 183/184).

Ausentes contrarrazões ao recurso.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo e lhe dou provimento.

A controvérsia recursal é estrita e bem delimitada. Não se discute: (i) a natureza *propter rem* do débito condominial; (ii) a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante; nem (iii) a impossibilidade de penhora direta do imóvel, cuja propriedade pertence ao credor fiduciário. Tais questões já foram decididas e encontram-se superadas, inclusive com a manutenção da constrição restrita aos direitos aquisitivos da executada (fls. 79 e 884, dos autos principais).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A insurgência do agravante limita-se à parte final da decisão agravada, que determinou que ***'os direitos serão leiloados, sub-rogando-se eventual arrematante na parte correspondente aos direitos aquisitivos sobre o contrato, bem como no financiamento perante a credora fiduciária'***.

É sobre a legalidade dessa sub-rogação automática que recai o exame.

Conforme se extrai dos autos, a decisão agravada manteve a penhora apenas sobre os direitos aquisitivos da executada decorrentes de contrato garantido por alienação fiduciária, mas avançou ao determinar que eventual arrematante se subrogasse automaticamente no contrato de financiamento firmado com o credor fiduciário.

Ressalte-se que o agravante não se opõe à penhora dos direitos

4

aquisitivos, já mantida por este Tribunal em agravo anterior.

A irrisignação reside no fato de que a decisão agravada extrapolou os limites legais ao impor sub-rogação contratual compulsória, sem anuência do credor fiduciário, quando a assunção do contrato depende de prévia análise de crédito, nos termos do art. 299 do Código Civil, além de violar os princípios da autonomia privada e da segurança jurídica.

Com efeito, a arrematação dos direitos aquisitivos transfere ao arrematante a posição econômica do devedor fiduciante, não obrigando, contudo, o credor fiduciário a manter contrato ativo com terceiro estranho à relação original.

Dispõe o art. 299 do Código Civil: *“É facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava” (caput).*

Nesse sentido é o entendimento desta C. Corte:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - PRELIMINAR – CERCEAMENTO DE DEFESA – Alegação de nulidade da r. sentença por falta de prova pericial – Desnecessária a produção de outras provas, além daquelas já existentes nos autos – Presença dos elementos necessários ao julgamento antecipado da lide – Faculdade do Julgador de assim proceder – Preliminar afastada. EMBARGOS À EXECUÇÃO - Ação de Busca e Apreensão convertida em Execução - Contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em garantia - SENTENÇA de rejeição dos Embargos - APELAÇÃO do executado que insiste no acolhimento dos Embargos, sob o argumento de que o veículo em questão foi vendido a terceiro estranho à lide, responsável pelo pagamento das parcelas do contrato de financiamento exequendo. REJEIÇÃO - Venda de veículo mediante contrato de financiamento, com restrição de alienação fiduciária, que exige a anuência do credor em relação a essa transação - Aplicação do artigo 299, "caput", do Código Civil e do

artigo 7º, inciso XII, da Resolução nº 2.309/1996 do BACEN - Cogitada venda do veículo alienado a terceiro, sem a anuência do credor fiduciário, que não libera o devedor da obrigação de pagar o saldo em aberto do contrato de financiamento firmado entre as partes para a aquisição do bem – Alegação de que a financeira teria emitido boletos em nome do "novo proprietário" que mostra-se isolada nos autos – Irrelevância, neste particular, o fato da exequente não impugnar os embargos à execução – Precedente STJ EMBARGOS À EXECUÇÃO - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO que, nos termos dos artigos 28 e 29 da Lei nº 10.931/2004, representa título executivo extrajudicial, por expressa disposição legal (Súmula 14 TJ-SP) – Desnecessidade de assinatura por duas testemunhas – Cédula de Crédito bancário possui força executiva por disposição expressa da Lei (precedente TJ-SP). EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. CESSÃO DE CRÉDITO. CESSIONÁRIO NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL.

CONDIÇÕES PERSONALÍSSIMAS DO CEDENTE. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE ENCARGOS BANCÁRIOS. É de registro que, mesmo em patamar

infralegal, inexistente qualquer normatização que determine que os créditos cedidos por Instituição Financeira a cessionário não integrante do Sistema Financeiro Nacional devam manter a mesma natureza atribuída aos contratos bancários. Assim, no caso específico, mostra-se totalmente inadequado a cobrança de encargos contratuais cuja permissão é exclusiva das entidades pertencentes ao Sistema Financeiro Nacional. Fundos, securitizadoras, factoring, bancos em liquidação extrajudicial (falência administrativa), massas falidas e empresas de cobrança de qualquer natureza não podem ultrapassar, no tocante a cobrança de juros, a barreira de ordem pública estabelecida pelo Decreto nº 22.626/33 – Cessão de crédito realizada no dia 19.12.2016 (fls. 125/127) – A partir de tal data não se pode mais cobrar encargos bancários, que somente Instituição Financeira apresenta legitimidade para cobrança - Recurso de apelação parcialmente provido. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJ-SP -

APL: 10235199520178260032 SP 1023519-95.2017.8.26 .0032, Relator.: Roberto Mac Cracken, Data de Julgamento: 04/10/2018, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/10/2018)

“RECURSO - Apelação - Interposição contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução - Recurso já distribuído - Caso em que o apelo não tem efeito suspensivo automático - Necessidade de formulação do requerimento em peça apartada dirigida ao Relator - Inadequação da via eleita - Art. 1.012, § 3º, II, do CPC. EMBARGOS À EXECUÇÃO - Financiamento de veículo - Alienação do veículo financiado a terceiro que teria se comprometido a assumir a dívida - Ausência de comunicação do credor acerca da assunção de dívida - Violação do art. 299 do CC - Necessidade de anuência do credor - Contrato de compra e venda do veículo alienado fiduciariamente realizado entre a embargante e terceiro que não produz efeitos face do credor fiduciário - Devedora que permanece obrigada aos termos do contrato exequendo. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJ-SP - AC: 10009089820228260477 SP 1000908-98.2022



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

.8.26.0477, Relator.: *Heraldo de Oliveira*, Data de Julgamento: 01/10/2022, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/10/2022)

Como se vê, a assunção de dívida depende de consentimento expresso do credor, o que não pode ser suprido por decisão judicial.

A decisão agravada, ao determinar que o Banco Agravante possibilite ao arrematante a contratação e a continuidade do pacto de alienação fiduciária, incorre em manifesta violação ao princípio do livre direito de contratar, consagrado nos arts. 421 e 425 do Código Civil.

Com efeito, dispõe o art. 421 que a liberdade contratual deve ser exercida nos limites da função social do contrato, não havendo, contudo, qualquer previsão legal que autorize a imposição de contratação compulsória ao credor fiduciário. De igual modo, o art. 425 do Código Civil assegura às partes ampla liberdade para estipular contratos atípicos, desde que respeitadas as normas legais, reforçando a impossibilidade de ingerência judicial que obrigue uma das partes a contratar contra a sua vontade.

6

Nesse contexto, a eventual arrematação dos direitos aquisitivos penhorados não tem o condão de impor ao Banco agravante a substituição subjetiva do contrato, tampouco de compelir a instituição financeira a celebrar nova avença com terceiro estranho à relação contratual originária. A contratação pressupõe análise de critérios objetivos de concessão de crédito -como renda, capacidade financeira e risco de inadimplemento -inseridos no âmbito da discricionariedade negocial da instituição financeira.

Ressalte-se, ainda, que a alienação fiduciária não se confunde com simples cessão de direitos, sendo certo que a consolidação da propriedade e a extinção do vínculo contratual pressupõem, como regra, a quitação integral e à vista do saldo devedor, inexistindo respaldo jurídico para impor ao Banco agravante a manutenção compulsória do contrato com o arrematante.

Assim, ao obrigar a instituição financeira a contratar, a decisão agravada viola frontalmente a autonomia da vontade, a liberdade contratual e a segurança jurídica, razão pela qual deve ser reformada, ou melhor dizendo, cassada.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao agravo de instrumento, para reformar (cassar) a r. decisão agravada, nos termos ora exarados.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7